

Pavel ŠEVČÍK¹, Hana ŠEVČÍKOVÁ²

BUDOUCÍ POTŘEBA BYTŮ V ČR DO ROKU 2020

FUTURE NEED FOR HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC BY 2020

Abstrakt

Bydlení je jednou ze základních potřeb člověka. Dostupnost a kvalita bydlení odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Pro určité sociální skupiny a výjimečné životní události je role státu nezastupitelná. Na základě dostupných informací a výsledků statistických zjišťování je předmětem této práce formulace budoucí potřeby bytů v ČR do roku 2020.

Klíčová slova

Bydlení, sociální bydlení, statistické údaje, predikce vývoje.

Abstract

Housing is one of the basic needs of man. Availability and quality of housing corresponds to socio-conditions and capabilities of individuals. For certain social groups and unique life experience is irreplaceable role of the state. On the basis of available information and survey results is the subject of this paper the formulation of future housing needs in the Czech Republic by 2020.

Keywords

Housing, social housing, statistical data, prediction of development.

1 ÚVOD

Dostupnost a kvalita bydlení odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a zvyšovat jeho motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami. V každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami [1]. Z hlediska počtu dokončovaných bytů bylo v nedávné historii zaznamenáno období s významnými hodnotami, v posledním období 2010 – 2014 naopak počet dokončených bytů významně klesal.

2 BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČR

Po významných objemech bytové výstavby v sedmdesátých a částečně i v osmdesátých letech 20. století klesl objem nové bytové výstavby na území ČR na jednu z nejnižších hodnot v roce 1995. V tomto roce bylo dokončeno pouze 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech pak docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů. Nárůst pokračoval s malými výjimkami až do roku 2007, kdy bylo dokončeno 41 649 bytů, což zároveň představovalo nejvyšší počet za posledních 20 let [2]. K rozmachu bytové výstavby v roce 2007 však z velké míry

¹ Ing. Pavel Ševčík, Ph.D., Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR, Národní třída 10110 00 Praha 1, tel.: (+420) 224 951 406.

² Ing. Hana Ševčíková, Ph.D., Katedra pozemního stavitelství, Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875/17, 708 33 Ostrava-Poruba, tel.: (+420) 597 321 366, e-mail: hana.sevcikova@vsb.cz.

došlo díky přijetí zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty od roku 2008, což podstatně urychlilo dokončovací práce ještě za příznivější cenu. V letech 2008 a 2009 bylo kolaudováno 38 380, resp. 38 473 bytů, zahájených ještě v době stavebního boomu, který trval do roku 2008. V dalších letech se již plně projevila ekonomická krize. V roce 2013 se dokončilo 25 246 bytů, tj. 60,6 % roku 2007. Od roku 1997 do roku 2013 bylo dokončeno na území České republiky ve všech formách výstavby celkem 500 665 bytů.

Tab. 1: Zahájené a dokončené byty, zdroj: Český statistický úřad

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
zahájené	29 502	28 986	33 606	36 496	39 037	40 361	43 747
dokončené	23 074	24 759	27 292	27 127	32 268	32 863	30 190
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
zahájené	43 796	43 531	37 319	28 135	27 535	23 353	22 108
dokončené	41 649	38 383	38 526	36 442	28 630	29 467	25 246

Z evropských statistik navíc vyplývá, že český bytový fond vykazuje relativně vysoké stáří, a to i přesto, že díky zvýšené poptávce z minulých let developeři reagovali novou výstavbou a dostupnost úvěru stimulovala vlastníky nemovitostí k zásadním rekonstrukcím.

V březnu 2011 se uskutečnilo sčítání lidu, domů a bytů. Bylo sečteno celkem 2 158,1 tis. domů určených k bydlení. Obydlených domů bylo 1 800,1 tis. a tvořily 83,4 % domovního fondu. Neobydlených domů bylo 16,6 %. Téměř dvě třetiny (65,1 %) jich bylo v obcích do 2000 obyvatel. Výraznou většinu domů tvořily rodinné domy (88,1 %). Bytových domů byla jen desetina z celkového domovního fondu.

Tab. 2: Domy podle obydlivosti a podle období výstavby nebo rekonstrukce, zdroj: Český statistický úřad

Domy celkem	z toho obydlivé domy								
	celkem	z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce						Průměrné stáří domů v letech	
		1919 a dříve	1920-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011	rodinné domy	bytové domy
2,158.119	1,800.075	230.908	623.757	269.255	213.648	196.874	219.379	49,3	52,4
-	-	12,80%	34,70%	15,00%	11,90%	10,90%	12,20%	-	-

V počtu bytů na počet obyvatel Česká republika stále mírně zaostává za většinou evropských států. Na základě ukazatele počtu bytů na 1000 obyvatel patří Česká republika v evropském srovnání k podprůměrným státům, jejíž bytový fond dosahuje 85 % průměru Evropské unie. Podle předpokladů jsou na tom lépe země západní Evropy.

Z uvedeného přehledu vyplývá, že téměř 13 % domů je starších 100 let a téměř 50% je starších 50 let. Průměrné stáří obydlených bytových domů bylo 52,4 let a rodinných domů 49,3 let. Podle výsledků sčítání v roce 2011 zahrnoval bytový fond ČR celkem 4 756 572 bytů, z toho bylo 4 104 635 obydlených bytů, z nichž 43,7 % v rodinných domech a 55 % v bytových domech [3, 5].

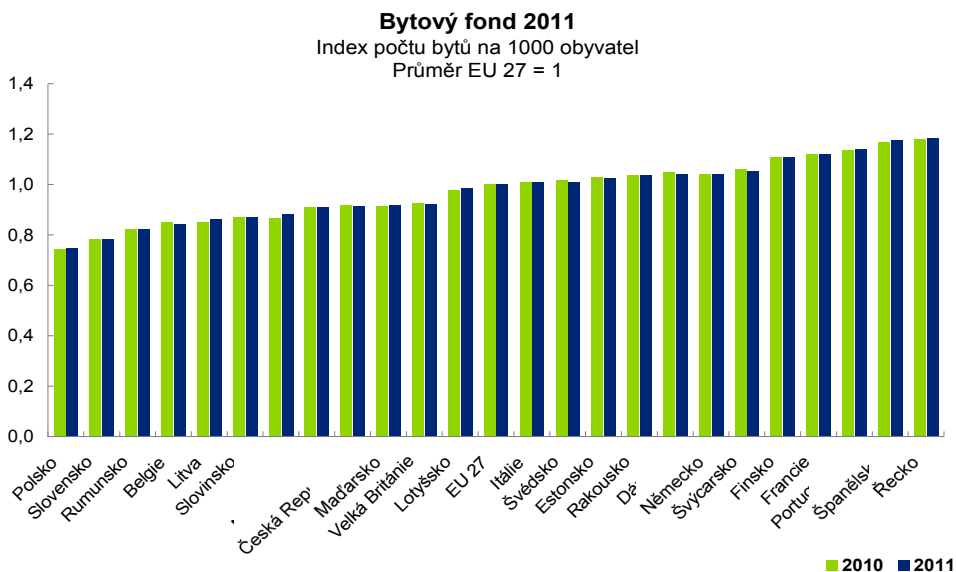
3 POROVNÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY ČLENSKÝCH STÁTŮ EU

V roce 2012 žilo 41,6 % obyvatel EU-28 v bytech, o něco více než jedna třetina (34,0 %) v samostatných rodinných domech a 23,7 % v části dvojdomku. Největší podíl osob žijících v bytech z členských států EU má Estonsko (65,1 %), Španělsko (65,0 %) a Lotyšsko (64,4 %). Největší podíl osob žijících v rodinných domech má Chorvatsko (73,0 %), Slovinsko (66,6 %), Maďarsko (63,9 %), Rumunsko (60,5 %) a Dánsko (57,1 %).

V roce 2012 bydlela více než polovina obyvatel v každém členském státě EU ve vlastní nemovitosti. Naproti tomu v pronajaté nemovitosti s tržním nájemným žily téměř dvě pětiny obyvatel Německa, více než třetina obyvatel Dánska, více než čtvrtina obyvatel Nizozemska, Švédska a Rakouska a více než pětina Lucemburčanů. Ve Švýcarsku byl podíl těchto osob ještě vyšší, a to 51,6 %. Ve všech členských státech EU dohromady činil podíl osob žijících v nemovitosti se sníženým nájemným či bezplatně méně než 20,0 %.

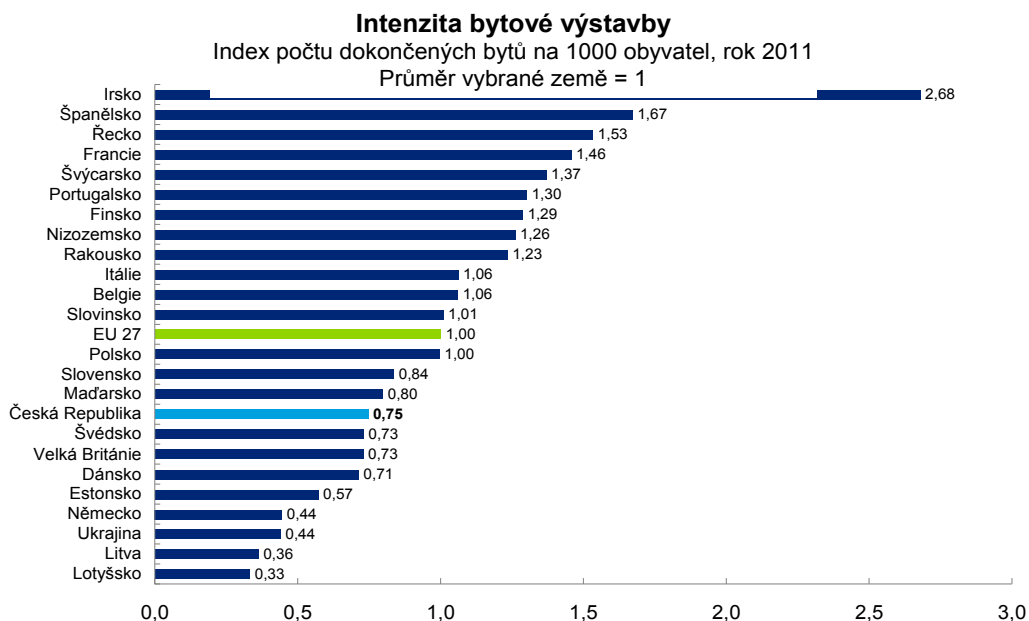
V České republice je ve srovnání se zbytkem Evropské unie nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví na 1000 obyvatel. I přesto, že v posledních 15 letech se výrazně zvýšil podíl bytů v osobním vlastnictví, podíl vlastněných bytů na celkovém bytovém fondu v České republice je například o 15 % nižší než v Rakousku a o 25 % nižší než v Nizozemí.

Nicméně Česká republika má jedno specifikum, kterým je družstevní bydlení, které se v ostatních zemích EU (vyjma Velké Británie a Rakouska) nevyskytuje v tak rozsáhlém měřítku. Na 1000 obyvatel připadá v ČR téměř 102 domácností bydlících v družstevním bytě [4].



Graf 1: Bytový fond 2011, zdroj: Eurostat

Zajímavým ukazatelem ilustrujícím vývoj v rezidenčním developementu v jednotlivých zemích je počet bytů dokončených na 1000 obyvatel. ČR je pod průměrem EU, v roce 2011 byla intenzita 75%. (v roce 2008 byla 80% - projevil se pokles dokončených bytů).



Graf 2: Intenzita bytové výstavby, zdroj: Eurostat

V porovnání evropských zemí byla Česká republika v tomto významném ukazateli vývoje rezidenčního trhu v roce 2011 na sestupu (v roce 2008 byla hodnota 90% průměru EU). V období 2011 – 2013 došlo k dalšímu poklesu dokončených bytů o 13%.

Podle údajů umožňujících evropské srovnání se v České republice nachází 393 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel, celkový počet všech bytových jednotek činí dle údajů České národní banky (zdroj ČNB) na 456 bytů na 1000 obyvatel. Je 92% průměru EU. (Nejvíce Řecko 550 bytů, Španělsko 544, Portugalsko 535, nejméně Rumunsko 387, Slovensko 345, Polsko 325 bytů.)

Jak je patrné, prostor pro novou bytovou výstavbu v České republice stále existuje.

Další kvalitativní ukazatele:

- na 1 obydlený byt připadalo v průměru 2,47 obvykle bydlících osob
- průměrná obytná plocha bytu v roce 2011 dosáhla 65,3 m²
- průměrná celková plocha obydleného bytu činila 86,7 m²
- průměrný počet obytných místností bytu vzrostl na 3,7

4 VÝVOJ POČTU OBYVATEL ČR

V roce 2013 zpracoval ČSÚ novou projekci obyvatelstva a v roce 2014 na ni navázal projekcí za jednotlivé kraje. K tomu je třeba říci, že projekce ČSÚ vždy mechanicky prodlužují vývoj několika málo předchozích let. Vzhledem k tomu, že nejnovější projekce zohledňují prudký boom počtu obyvatel 2007-2008 a následující pokles, lze předpokládat, že jsou spíše pesimistické z hlediska budoucí migrace. Protože však předpoklad nižší migrace v následujících letech je velmi reálný, je možno tuto projekci přijmout jako základ prognózy budoucího vývoje počtu obyvatel.

Tabulka ukazuje skutečný vývoj podle krajů. Počet obyvatel 2011 podle obvyklého pobytu, vybočuje ze skutečných počtů 1961-2014, na které navazuje projekce do roku 2020.

Tab. 3: Vývoj počtu obyvatel, zdroj Český statistický úřad

Kraj	Počet obyvatel (tis.)								
	1961	1970	1980	1991	2001	2011 trv.	2011 obv.	2014	2020
Hl. m. Praha	1 133,1	1 140,8	1 182,2	1 214,2	1 169,1	1 236,0	1 268,8	1 243,2	1 248,0
Střech.	1 142,2	1 129,5	1 151,3	1 112,9	1 122,5	1 268,9	1 289,2	1 302,30	1 362,0
Jihoč.	573,7	577,5	613,2	622,9	625,3	635,8	628,3	636,7	638
Plzeň.	549,9	550,5	567,9	558,3	550,7	571,4	570,4	573,5	577
Karlov.	278,9	298,1	312	301	304,3	303,6	295,6	300,3	292,5
Ústec.	782,8	796,8	832,5	824,5	820,2	828,5	809	825,1	815,5
Liber.	381,7	381,6	411,2	425,1	428,2	437,9	432,4	438,6	439
Králov.	540,8	540,3	561,4	552,8	550,7	554,2	547,9	551 9	547,5
Pardub.	483,3	488,8	512,6	508,7	508,3	516,1	511,6	516	514
Vysoč.	481	486,6	508,9	513,7	512,1	512	505,6	510 2	504,5
Jihmor.	1 062,2	1 084,5	1 141,0	1 144,2	1 134,8	1 164,0	1 163,5	1 170 1	1 171,0
Olom.	600,4	615,4	648,4	647,3	643,8	638,9	628,4	636 4	627,5
Zlínský	532,7	550,5	591,3	596,9	595	589,8	579,9	586 3	576,5
Mvslez	1 028,8	1 166,8	1 257,1	1 278,7	1 265,0	1 233,6	1 205,8	1 221,8	1 189,0
Česká repub.	9 571,5	9 807,7	10 291,9	10 302,2	10 230,1	10 490,1	10 436,6	10 512,4	10 502,0

Byly provedeny analýzy (Česká společnost pro rozvoj bydlení, ÚRS Praha), které popisují trendy vývoje počtu a průměrné velikosti domácnosti a jejich soužití v bytech. Průměrná velikost domácnosti se dlouhodobě snižuje. Je to dáno menším počtem dětí v rodinách, zvyšováním podílu neúplných rodin a zejména zvyšováním podílu domácnosti jednotlivců, ke kterému dochází na obou koncích věkové škály. Mnoho mladých lidí si pořizuje vlastní byt a snižuje se podíl prarodičů, kteří žijí se svými dětmi.

5 ZÁVĚR - POTŘEBA BYTOVÉ VÝSTAVBY

Tendence ve změnách velikosti domácností a jejich soužití se souhrnně promítají do průměrného počtu obyvatel na jeden byt. Nejjednodušší prognóza bytové potřeby tedy vyplývá z vývoje počtu obyvatel na byt, který ukazuje dlouhodobé pravidelné snižování.

Tab. 4: Vývoj počtu obyvatel na byt, zdroj: Český statistický úřad

Kraj	Počet obyvatel na byt							Počet bytů 2020	Přírůstek bytů 2011-20
	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2020		
Hlavní město Praha	3,05	2,83	2,63	2,45	2,35	2,34	2,23	560 600	18 432
Středočeský	3,21	3,12	2,93	2,79	2,72	2,67	2,54	536 200	53 340
Jihočeský	3,46	3,22	2,97	2,82	2,70	2,54	2,42	264 000	16 392
Plzeňský	3,36	3,12	2,85	2,75	2,63	2,52	2,40	240 700	14 402
Karlovarský	3,48	3,23	3,00	2,74	2,63	2,48	2,36	124 000	4 597
Ústecký	3,35	3,11	2,88	2,66	2,55	2,44	2,32	351 300	20 319
Liberecký	3,20	3,09	2,86	2,74	2,65	2,52	2,40	183 100	11 772
Královéhradecký	3,16	3,07	2,88	2,79	2,69	2,55	2,43	225 700	10 423
Pardubický	3,46	3,30	3,03	2,90	2,78	2,61	2,48	207 000	10 712
Vysočina	3,67	3,45	3,18	3,02	2,89	2,69	2,56	197 100	8 909
Jihomoravský	3,55	3,34	3,05	2,88	2,79	2,62	2,49	469 800	26 442
Olomoucký	3,45	3,25	3,04	2,89	2,77	2,58	2,45	255 700	12 076
Zlínský	3,89	3,60	3,24	3,04	2,91	2,67	2,54	227 000	9 907
Moravskoslezský	3,39	3,20	3,02	2,83	2,70	2,51	2,39	497 900	17 742
Česká republika	3,36	3,18	2,94	2,78	2,67	2,54	2,42	4 340 100	235 465

Pro odvození potřeby bytů je ovšem třeba započítat odpad bytového fondu. Odpad má svoje vlastní zákonitosti, je vyšší v období vysoké výstavby bytů, nižší v období nižší výstavby.

Záporný odpad je nesoulad v údajích o změně celkového počtu bytů a údajích o bytech postavených za dané desetileté období. Pro období 2011-2020 je předpokládán odpad poloviční vůči období 1991-2001 (zdůvodnění viz výše), který je tak dosti podobný odpadu v období 2001-2011.

Potřeba bytů pro přírůstky obyvatel a změnu obložení bytů, zvýšená o náhradu za odpad dává celkovou potřebu bytů 2011-2020. Z toho je ovšem část období již realizována.

Tab. 5: Potřeba bytů pro přírůstky obyvatel, zdroj: Český statistický úřad

Kraj	Přírůstek bytů 2011-2020	Odpad byt. fondu 2011- 2020	Potřeba bytů 2011- 2020	Byt. výstavba 2011-2013		Byt. výstavba 2014-2020	
				celkem	ročně	celkem	ročně
Hlavní město Praha	18 432	18 400	36 832	11 348	3 783	25 484	3 641
Středočeský	53 340	15 000	68 340	17 571	5 857	50 769	7 253
Jihočeský	16 392	6 300	22 692	5 322	1 774	17 370	2 481
Plzeňský	14 402	6 700	21 102	4 346	1 449	16 756	2 394
Karlovarský	4 597	1 200	5 797	1 599	533	4 198	600
Ústecký	20 319	4 000	24 319	3 445	1 148	20 874	2 982
Liberecký	11 772	3 900	15 672	2 983	994	12 689	1 813
Královéhradecký	10 423	6 600	17 023	3 750	1 250	13 273	1 896
Pardubický	10 712	6 000	16 712	3 590	1 197	13 122	1 875
Vysočina	8 909	5 600	14 509	3 817	1 272	10 692	1 527
Jihomoravský	26 442	13 300	39 742	10 894	3 631	28 848	4 121
Olomoucký	12 076	6 900	18 976	4 026	1 342	14 950	2 136
Zlínský	9 907	5 800	15 707	3 019	1 006	12 688	1 813
Moravskoslezský	17 742	7 200	24 942	7 625	2 542	17 317	2 474
Česká republika	235 465	106 900	342 365	83 335	27 778	259 030	37 004

Aby byla vypočtená potřeba ročního průměrného počtu 37 000 bytů naplněna, muselo by dojít k postupnému meziročnímu nárůstu, který by se již od roku 2015 pohyboval v průměrné výši 11,5 %.

Tab. 6: Meziroční nárůst bytů, zdroj: Svaz podnikatelů ve stavebnictví

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	celkem	průměr
Počet bytů	26000	29000	32000	36000	40000	45000	50000	258000	36 600
Nárůst %	4,0	11,5	10,4	12,5	11,1	12,5	11,1		

V roce 2020 by se při každoročním zvyšování počtu dokončených bytů v rozmezí postupně 3 000 – 5 000 docílilo ročního počtu 50 000 bytů, který odpovídá prognóze Svaz podnikatelů ve stavebnictví z roku 2003. Doposud byl nejvyšší počet dokončených bytů 41 649 v roce 2007.

Ačkoli tento stav odpovídá požadované potřebě, není pravděpodobné, že by byl docílen v tak krátkém čase.

Hodnotu bytové výstavby a rekonstrukce bytového fondu je možné alespoň rámcově odvodit od prognózy počtu a skladby bytů. Z prognózy vyplývá, že v letech 2015 – 2020 by bylo potřebné dokončit výstavbu 260 tis. bytů.

Bytová výstavba představuje investiční příležitosti ve výši minimálně 630 mld. Kč.

LITERATURA

- [1] KVASNÍČKA, M.: Regulace ceny bytu a její analýzy, <http://myop.wz.cz/pdf/byty.pdf>, 1999
- [2] POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika, Ekoexpress s.r.o., 2006
- [3] KUPKA, V.: Bydlení a jeho specifický trh <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>, 2007
- [4] HLAVÁČEK, M., KOMÁREK, V.: Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR, Zpráva o finanční stabilitě 2008/2009, str. 80-89, ČNB Praha, 2009
- [5] ŠEVČÍK, P., ŠEVČÍKOVÁ, H. Faktory ovlivňující trh s byty. In Sborník vědeckých prací VŠB – TUO, č.1, rok 2013, ročník XIII, řada stavební, pp 65 – 74, ISSN: 1213-1962

Oponentní posudek vypracoval:

Doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D., Ústav stavební ekonomiky a řízení, Fakulta stavební, VUT v Brně.

Doc. Ing. arch. Ivan Vorel, CSc., Katedra urbanismu a územního plánování, Fakulta stavební, ČVUT v Praze.